# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

## 590/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Alessandro Longobardi

CUSTODE:

Avv. Federico Vismara

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/10/2025

creata con Tribù Office 6
ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

**RENATO LO FORTE**

CF:LFRRNT53B16L583O
con studio in MONZA (MB) VIA BORGAZZI, 9
telefono: 039389951
fax: 039389951
email: geomloforterenato@virgilio.it
PEC: renato.lo.forte@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 590/2024

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a DESIO Via Vivaldi 5, della superficie commerciale di **49,00** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà ( *** DATO OSCURATO *** )
- 500/1000 di piena proprietà ( *** DATO OSCURATO *** )

appartamento al primo diano di stabile condominiale, composto da locale soggiorno cucina, camera e bagno, oltre balcone e locale cantina all'interrato. L'unità è unità all'adiacente sub. 27 tramite porta sul muro divisorio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1/S1, ha un'altezza interna di 270.Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 304 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 240,15 Euro, indirizzo catastale: Via Antonio Vivaldi 5, piano: 1/S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: in corpo da nord in senso orario - appartamento: affaccio esterno, sub. 27 stessa proprietà, vano scala comune, altra UI e affaccio esterno. cantina: corridoio comune, altra UI, terrapieno, altra UI

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

B **appartamento** a DESIO Via Vivaldi 5, della superficie commerciale di **77,00** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà ( *** DATO OSCURATO *** )
- 500/1000 di piena proprietà ( *** DATO OSCURATO *** )

appartamento al primo diano di stabile condominiale, composto da locale soggiorno, due camere, bagno, oltre balconi e locale cantina all'interrato. L'unità è unità all'adiacente sub. 28 tramite porta sul muro divisorio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1/S1, ha un'altezza interna di 270.Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 304 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 440,28 Euro, indirizzo catastale: Via Antonio Vivaldi 5, piano: 1/S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: in corpo da nord in senso orario - appartamento: affaccio esterno, altra UI, vano scala comune, sub. 27 stessa proprietà e affaccio esterno. cantina: corridoio comune su tre lati, altra UI

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

C **box singolo** a DESIO Via Vivaldi 5, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà ( *** DATO OSCURATO *** )
- 500/1000 di piena proprietà ( *** DATO OSCURATO *** )

box singolo posto al piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1.Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 304 sub. 70 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 16 mq, rendita 60,32 Euro, indirizzo catastale: Via Antonio Vivaldi 5, piano: 1/S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: in corpo da nord in senso orario: corsello di accesso, altra UI, vano scale comune, altra UI, altra UI

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|---|---|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | **143,00 m²** |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | **0,00 m²** |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | **€. 209.718,00** |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | **€. 209.718,00** |
| Data di conclusione della relazione: | **02/10/2025** |

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
L'accesso è avvenuto con l'ausilio del Custode. L'appartamento è occupato dalla comproprietaria.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per una più approfondita e precisa analisi si rimanda al certificato notarile e alle ispezioni ipocatastali allegate.

### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

*4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* ***Nessuna.***

*4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* ***Nessuna.***

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:* ***Nessuno.***

*4.1.4. Altre limitazioni d'uso:* ***Nessuno.***

### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 19/09/2018 a firma di Varcaccio Garofalo Marianna ai nn. 4088/3308 di repertorio, iscritta il 21/09/2018 a Milano 2 ai nn. 118857/21800, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concssione mutuo.
Importo ipoteca: € 406.702,00.
Importo capitale: € 203.351,00

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

sentenza di fallimento, stipulata il 01/12/2021 a firma di Trib Monza ai nn. 473 di repertorio, trascritta il 12/07/2022 a Milano 2 ai nn. 102592/69230, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza dichiarativa di fallimento

pignoramento, stipulata il 25/11/2024 a firma di Trib. Monza ai nn. 10545/24 di repertorio, trascritta il 06/12/2024 a Milano 2 ai nn. 164611/116308, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale pignoramento immobili

*4.2.3. Altre trascrizioni:* ***Nessuna.***

*4.2.4. Altre limitazioni d'uso:* ***Nessuna.***

# 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

| | |
|---|---|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: | **€. 2.100,00** |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | **€. 1.000,00** |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | **€. 3.300,00** |

Ulteriori avvertenze:

L'importo delle spese condominiali, ed in particolare quelle relative alle spese insolute nell'ultimo biennio vanno attentamente verificate da parte dell'acquirente; quanto esposto ha carattere puramente indicativo ed aggiornato alla data di perizia e non considera le eventuali variazioni intervenute successivamente.

# 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Per una più approfondita e precisa analisi si rimanda al certificato notarile e alle ispezioni ipocatastali allegate.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 28/09/2009), con atto stipulato il 28/09/2009 a firma di IANNACONE Maria Nives ai nn. 62882/22122 di repertorio, trascritto il 01/10/2009 a Milano 2 ai nn. 129570/82012.
Il titolo è riferito solamente a porzione di cui al fg. 46 mapp. 304 sub. 27 e 70

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 19/09/2018), con atto stipulato il 19/09/2018 a firma di VARCACCIO GAROFALO MArianna ai nn. 4087/3307 di repertorio, trascritto il 21/09/2018 a Milano 2 ai nn. 118819/77807.
Il titolo è riferito solamente a porzione di cui al fg. 46 mapp 304 sub. 28

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita ( fino al 19/09/2018), con atto stipulato il 30/07/2004 a firma di IANNACONE Maria Nives ai nn. 53880/15692 di repertorio, trascritto il 05/08/2004 a Milano 2 ai nn. 120743/62353.
Il titolo è riferito solamente a porzione di cui al fg. 46 mapp 304 sub. 28

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita ( fino al 21/11/2008), con atto stipulato il 30/07/2004 a firma di IANNACONE MAria Nives ai nn. 53880/15692 di repertorio, trascritto il 05/08/2004 a Milano 2 ai nn. 120743/62353.
Il titolo è riferito solamente a porzione di cui al fg. 46 mapp 304 sub. 28

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 21/11/2008 fino al 19/09/2018), con atto stipulato il 21/11/2008 a firma di IANNACONE Maria Nives ai nn. 62015/21478 di repertorio, trascritto il 27/11/2008 a Milano 2 ai nn. 184527/120441.
Il titolo è riferito solamente a porzione di cui al fg. 46 mapp 304 sub. 28

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'elenco delle pratiche e la verifica delle conformità edilizie-urbanistiche sono riferite alle pratiche visionate. Ci si riserva di modificare e/o integrare la presente relazione a seguito del rinvenimento di ulteriori pratiche edilizia.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire **N. 83/2004** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di fabbricati residenziali, rilasciata il 30/04/2004 con il n. 25569/83/DC/2461 di protocollo, agibilità del 10/04/2009 con il n. 13271 di protocollo.
Varianti DIA del 22/04/2005 prot. 15475, DIA del 24/05/206 prot. 24343 e DIA del 26/09/2007 prot. 39398 + PdD n. 19665/33/DC del 21/07/2008

Permesso di costruire **N. 33/2008** e successive varianti, rilasciata il 21/02/2008 con il n. 19665/33/DC di protocollo, agibilità del 10/04/2009.
Variante al primo PdC n. 83/2004) - varianti DIA del 22/04/2005 prot. 15475, DIA del 24/05/206 prot. 24343 e DIA del 26/09/2007 prot. 39398

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le valutazioni di ordine tecnico ed i giudizi di conformità sono stati formulati sulla base della documentazione resa disponibile allo scrivente dagli uffici interpellati; tali valutazioni non possono essere ritenute definitive fino all'ottenimento del titolo abilitativo rilasciato dai preposti uffici ed ottenibile solo dietro formale presentazione della richiesta. Si precisa che le difformità segnalate per poter essere sanate e non rimosse dovranno rispondere ad una doppia conformità e quindi essere rispondenti alle normative ed ai regolamenti vigenti all'epoca della loro esecuzione ed a quelle vigenti in materia al momento dell'istanza. Inoltre, nel caso in sede di istruttoria della pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessaria la

demolizione/rimozione/modifica delle opere non conformi con costi paragonabili ed eventualmente superiori a quelli indicati. I costi di regolarizzazione esposti sono indicativi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria. Si

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le due unità di cui ai sub. 27 e 28, sono state unite mediante la creazione di una porta nella zona della cucina del sub. 28; inoltre nel sub. 27 sono presenti difformità planimetriche per la demolizione di tavolati divisori
Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica di sanatoria - o in alternativa ricostruzione della muratura divisoria e adeguamento degli impianti
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- oneri tecnici presentazione pratica: €.1.500,00
- sanzioni e oneri amministrativi (si indica il minimo applicabile): €.1.032,00

.
L'importo degli oneri e delle sanzioni può essere stabilito con certezza solo mediante presentazione della pratica di sanatoria ai competenti uffici; l'importo indicato è il minimo previsto e potrebbe subire incrementi a seguito della determinazione dei competenti uffici comunali

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: a seguito dell'unione delle due unità è necessario presentare una nuova scheda catastale
Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento catastale
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- oneri tecnici presentazione pratica: €.1.200,00
- diritti: €.150,00

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN DESIO VIA VIVALDI 5

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a DESIO Via Vivaldi 5, della superficie commerciale di **49,00** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà ( *** DATO OSCURATO *** )
- 500/1000 di piena proprietà ( *** DATO OSCURATO *** )

appartamento al primo diano di stabile condominiale, composto da locale soggiorno cucina, camera e bagno, oltre balcone e locale cantina all'interrato. L'unità è unità all'adiacente sub. 27 tramite porta sul muro divisorio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1/S1, ha un'altezza interna di

270.Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 304 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 240,15 Euro, indirizzo catastale: Via Antonio Vivaldi 5, piano: 1/S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: in corpo da nord in senso orario - appartamento: affaccio esterno, sub. 27 stessa proprietà, vano scala comune, altra UI e affaccio esterno. cantina: corridoio comune, altra UI, terrapieno, altra UI

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

| | |
|---|---|
| esposizione: | nella media |
| panoramicità: | nella media |
| livello di piano: | nella media |
| stato di manutenzione: | nella media |
| luminosità: | nella media |
| qualità degli impianti: | nella media |
| qualità dei servizi: | nella media |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

appartamento in buone condizioni di conservazione con finiture ordinarie, pavimenti e rivestimenti in piastrelle di tipo ceramico, finestre a battente in legno con tapparelle, porte interne a battente. Impainto di riscaldamento autonomo con termosifoni.

L'unità è stata unita all'adiacente sub. 27 mediante la realizzazione di una porta sul muro divisorio.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|---|---|---|---|---|---|
| superficie catastale | 49,00 | x | 100 % | = | 49,00 |
| **Totale:** | **49,00** | | | | **49,00** |

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella valutazione si è adottato il procedimento estimativo sintetico di comparazione diretta del bene in oggetto con altri beni analoghi della stessa zona. I dati di comparazione sono

desunti sia da listini (Banca dati OMI e bollettino di Rilevazione edito da TEMA/OSMI) che da un'analisi delle offerte commerciali di beni simili e comparabili presenti nella zona e nelle zone limitrofe, tenendo inoltre in considerazione gli andamenti del mercato immobiliare. Gli elementi presi in considerazione al fine della determinazione del valore unitario da utilizzare nella stima sono: l'ubicazione del bene con riferimento al contesto territoriale ed ai collegamenti viabilistici presenti, la presenza di eventuali servitù nonché la regolarità urbanistica ed edilizia (qualora accertabile). Il criterio di misurazione dei beni immobili adottato è quello definito dall'Agenzia del Territorio (Manuale Operativo Banca Dati OMI); le superfici sono desunte dalle visure catastali.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Valore superficie principale: | 49,00 | x | 1.600,00 | = | **78.400,00** |

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione | | importo |
|---|---|---|
| certificazione impianti | | -1.500,00 |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 76.900,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 76.900,00**

BENI IN DESIO VIA VIVALDI 5

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

**appartamento** a DESIO Via Vivaldi 5, della superficie commerciale di **77,00** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà ( *** DATO OSCURATO *** )
- 500/1000 di piena proprietà ( *** DATO OSCURATO *** )

appartamento al primo diano di stabile condominiale, composto da locale soggiorno, due camere, bagno, oltre balconi e locale cantina all'interrato. L'unità è unità all'adiacente sub. 28 tramite porta sul muro divisorio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1/S1, ha un'altezza interna di 270.Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 304 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 440,28 Euro, indirizzo catastale: Via Antonio Vivaldi 5, piano: 1/S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: in corpo da nord in senso orario - appartamento: affaccio esterno, altra UI, vano scala comune, sub. 27 stessa proprietà e affaccio esterno. cantina: corridoio comune su tre lati, altra UI

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

| | |
|---|---|
| esposizione: | nella media |
| panoramicità: | nella media |
| livello di piano: | nella media |
| stato di manutenzione: | nella media |
| luminosità: | nella media |
| qualità degli impianti: | nella media |
| qualità dei servizi: | nella media |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

appartamento in buone condizioni di conservazione con finiture ordinarie, pavimenti e rivestimenti in piastrelle di tipo ceramico, finestre a battente in legno con tapparelle, porte interne a battente. Impainto di riscaldamento autonomo con termosifoni.

L'unità è stata unita all'adiacente sub. 28 mediante la realizzazione di una porta sul muro divisorio.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|---|---|---|---|---|---|
| superficie catastale | 77,00 | x | 100 % | = | 77,00 |
| **Totale:** | **77,00** | | | | **77,00** |

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella valutazione si è adottato il procedimento estimativo sintetico di comparazione diretta del bene in oggetto con altri beni analoghi della stessa zona. I dati di comparazione sono desunti sia da listini (Banca dati OMI e bollettino di Rilevazione edito da TEMA/OSMI) che da un'analisi delle offerte commerciali di beni simili e comparabili presenti nella zona e nelle zone limitrofe, tenendo inoltre in considerazione gli andamenti del mercato immobiliare. Gli elementi presi in considerazione al fine della determinazione del valore unitario da utilizzare nella stima sono: l'ubicazione del bene con riferimento al contesto territoriale ed ai collegamenti viabilistici presenti, la presenza di eventuali servitù nonché la regolarità urbanistica ed edilizia (qualora accertabile). Il criterio di misurazione dei beni immobili adottato è quello definito dall'Agenzia del Territorio (Manuale Operativo Banca Dati OMI); le superfici sono desunte dalle visure catastali.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Valore superficie principale: | 77,00 | x | 1.600,00 | = | **123.200,00** |

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione | | importo |
|---|---|---|
| certificazione impianti | | -1.500,00 |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 121.700,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 121.700,00**

BENI IN DESIO VIA VIVALDI 5

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO C

**box singolo** a DESIO Via Vivaldi 5, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà ( *** DATO OSCURATO *** )
- 500/1000 di piena proprietà ( *** DATO OSCURATO *** )

box singolo posto al piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1.Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 304 sub. 70 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 16 mq, rendita 60,32 Euro, indirizzo catastale: Via Antonio Vivaldi 5, piano: 1/S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: in corpo da nord in senso orario: corsello di accesso, altra UI, vano scale comune, altra UI, altra UI

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

| | |
|---|---|
| esposizione: | nella media |
| panoramicità: | nella media |
| livello di piano: | nella media |
| stato di manutenzione: | nella media |
| luminosità: | nella media |
| qualità degli impianti: | nella media |
| qualità dei servizi: | nella media |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

box al piano interrato

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|---|---|---|---|---|---|
| superficie catastale | 17,00 | x | 100 % | = | 17,00 |
| **Totale:** | **17,00** | | | | **17,00** |

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella valutazione si è adottato il procedimento estimativo sintetico di comparazione diretta del bene in oggetto con altri beni analoghi della stessa zona. I dati di comparazione sono desunti sia da listini (Banca dati OMI e bollettino di Rilevazione edito da TEMA/OSMI) che da un'analisi delle offerte commerciali di beni simili e comparabili presenti nella zona e nelle zone limitrofe, tenendo inoltre in considerazione gli andamenti del mercato immobiliare. Gli elementi presi in considerazione al fine della determinazione del valore unitario da utilizzare nella stima sono: l'ubicazione del bene con riferimento al contesto territoriale ed ai collegamenti viabilistici presenti, la presenza di eventuali servitù nonché la regolarità urbanistica ed edilizia (qualora accertabile). Il criterio di misurazione dei beni immobili adottato è quello definito dall'Agenzia del Territorio (Manuale Operativo Banca Dati OMI); le superfici sono desunte dalle visure catastali.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **15.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 15.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 15.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nella valutazione è stato adottato un procedimento estimativo sintetico di comparazione diretta del bene con altri beni analoghi della zona. I dati di comparazione sono stati desunti da fonti emerografiche (tra cui la Banca dati dell' Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate), nonché da un'analisi delle offerte commerciali di beni simili presenti nella zona e aree limitrofe, tenendo conto degli andamenti di mercato per lo specifico segmento. Gli elementi principali considerati per determinare il valore unitario includono tra gli altri: l'ubicazione del bene con riferimento al contesto territoriale ed ai collegamenti viabilistici presenti, lo stato di conservazione, la tipologia dei materiali impiegati e le

finiture adottate, le condizioni degli impianti, la presenza di eventuali servitù nonché la regolarità urbanistica ed edilizia (qualora accertabile). Il criterio di misurazione dei beni immobili adottato è quello definito dall'Agenzia del Territorio (Manuale Operativo Banca Dati OMI. Le superfici indicate sono state rilevate dalle planimetrie comunali e/o catastali (previa verifica a campione della loro esattezza eseguita con rilievo metrico di alcune dimensioni caratteristiche), tuttavia sono suscettibili di moderate variazioni. La valutazione avviene dopo aver eseguito sopralluogo in loco al fine di verificare lo stato di conservazione e manutenzione dei beni e di adeguare conseguentemente i valori di comparazione. Nella valutazione del valore unitario sono stati considerati anche gli eventuali interventi di adeguamento / ripristino / messa in pristino / etc. eventualmente ipotizzabili (anche se non specificati direttamente e separatamente nella presente relazione). Il giudizio di valore finale è da intendersi a corpo ed include vizi e difetti occulti non rilevabili dagli ordinari accertamenti visivi effettuati in fase di sopralluogo, la non conformità degli impianti, le non conformità edilizie e urbanistiche inerenti parti del complesso immobiliare non oggetto della relazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano , ufficio tecnico di Desio, agenzie: della zona , osservatori del mercato immobiliare Banca dati Agenzia Territorio

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|---|---|---|---|---|---|
| A | appartamento | 49,00 | 0,00 | 76.900,00 | 76.900,00 |
| B | appartamento | 77,00 | 0,00 | 121.700,00 | 121.700,00 |
| C | box singolo | 17,00 | 0,00 | 15.000,00 | 15.000,00 |
| | | | | **213.600,00 €** | **213.600,00 €** |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.882,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 209.718,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per **€. 0,00**

l'immediatezza della vendita giudiziaria:

| | |
|---|---|
| Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: | **€. 0,00** |
| Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: | **€. 0,00** |
| Arrotondamento del valore finale: | **€. 0,00** |
| **Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | **€. 209.718,00** |

data 02/10/2025

il tecnico incaricato
RENATO LO FORTE